



MEMORANDUM INFORMACYJNE

WRAZ Z ANKIETĄ

NA POTRZEBY TESTOWANIA RYNKU
WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ
PROJEKTU PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO PN.

*Kompleksowe zagospodarowanie Plaży
Miejskiej w Giżycku na cele turystyczno-
rekreacyjno-usługowe w formule partnerstwa
publiczno-prywatnego*



Giżycko, sierpień 2020r.

Spis treści

1. OPIS PROJEKTU	6
1.1 Dane ogólne Projektu	6
1.1.1 Przedmiot Projektu.....	6
1.1.2 Koncepcja zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej „Plaża Giżycko” ETAP I... 8	
1.1.2.1. Koncepcja zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej „Plaża Giżycko” Kompletne założenie przestrzenne (plan).....	9
1.1.3 Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji	15
1.1.4 Zasady kształtowania zabudowy.....	16
1.1.5 Lokalizacja Projektu i przeznaczenie terenu Przedsięwzięcia	18
1.1.6 Powiązania z innymi przedsięwzięciami.....	20
1.2 Podstawy prawne Przedsięwzięcia	21
1.2.1 Tryb wyboru partnera prywatnego.....	22
1.3. Struktura finansowa Projektu	22
1.4. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego.....	23
1.5. Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięcia	23
1.6. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego	23
1.7. Zakładany harmonogram realizacji Projektu	24
2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU.....	27

Cel memorandum i zastrzeżenia

Niniejsze Memorandum informacyjne skierowane do podmiotów potencjalnie zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego. „Memorandum Informacyjne” - nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Gmina Miejska Giżycko jest zainteresowana pozyskaniem opinii, oczekiwań i warunków na jakich potencjalni Partnerzy Prywatni wzięliby udział we współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia, pn. „Kompleksowe zagospodarowanie Plaży Miejskiej w Giżycku na cele turystyczno-rekreacyjno-usługowe w formule partnerstwa publiczno-prywatnego Etap I” (dalej zamiennie – Przedsięwzięcie).

Przedstawione w Memorandum założenia i informacje mają charakter wstępny i mogą ulec modyfikacjom, np. po przedstawieniu oczekiwań i uwag przez potencjalnych Partnerów Prywatnych.

Memorandum informacyjne wchodzi w skład etapu testu rynku. Test rynku jest etapem przedrealizacyjnym ww. Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego mającym na celu wstępną ocenę możliwości realizacji Przedsięwzięcia. Celem testu jest uzyskanie opinii i informacji potencjalnie zainteresowanych podmiotów w zakresie realnych i jednocześnie efektywnych rozwiązań jego realizacji. Ewentualna umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym zawarta zostanie na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 711 ze zm.– dalej „ustawa o PPP”) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm. – dalej „PZP”).

Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku (wprowadzenie)

Gmina Miejska Giżycko zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia pn. „Kompleksowe zagospodarowanie Plaży Miejskiej na cele turystyczno-rekreacyjno-usługowe w Giżycku w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Etap I”.

Celem Przedsięwzięcia jest zagospodarowanie obszaru tzw. Plaży Miejskiej w Giżycku (w zakresie określonym w I etapie) poprzez stworzenie wyjątkowego, unikalnego obszaru rekreacyjnego z gminną zielenią urządzoną skomponowaną z naturalnym pięknem krajobrazu związanego z bezpośrednim sąsiedztwem jeziora Niegocin, przy jednoczesnym stworzeniu na tym obszarze atrakcyjnych architektonicznie i funkcjonalne obiektów usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego.

Z pomocą przeprowadzonego testu rynku Gmina Miejska Giżycko dąży do wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących modelu realizacji Przedsięwzięcia, ostatecznych ram

Przedsięwzięcia, rozwiązań przestrzennych i technicznych, modelu finansowania Przedsięwzięcia i źródeł pochodzenia kapitału potrzebnego do jego sfinansowania, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Ponadto uczestnicy testowania rynku zostaną poproszeni o rekomendację w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań, które będą stanowiły podstawę dokonania korekty wstępnie przyjętych koncepcji i założeń.

Podstawowe założenia Przedsięwzięcia

W ramach niniejszego Przedsięwzięcia zakłada się, że Partner Prywatny zaprojektuje, sfinansuje i wykona w terminie nie dłuższym niż 24 miesiące od daty podpisania umowy o PPP uzgodniony zakres (etap I szczegółowo określony na załączniku graficznym w pkt 1.1.2) zagospodarowania terenu Plaży Miejskiej w Giżycku w oparciu o posiadaną przez Gminę Miejską Giżycko „Koncepcję zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej w Giżycku - Kompletnie założenie przestrzenne”. Partner prywatny będzie zobowiązany tak zorganizować proces budowlany by w okresie tzw. „sezonu” (czerwiec-sierpień) zapewnić możliwość powszechnego korzystania z piaszczystej plaży oznaczonej na załączniku graficznym oznaczeniem 1.1.2.1. cyfrą 3.

Po zakończeniu etapu inwestycyjnego (projektowo – budowlanego) Partner prywatny będzie utrzymywał i zarządzał składnikami mienia wytworzonymi w następstwie tego etapu w aspektach: „technicznym” i „użytkowym”, przy czym elementy ogólnodostępne zagospodarowania zostaną przeznaczone do powszechnego użytku zgodnie z Regulaminem „Plaży Miejskiej w Giżycku, określonym właściwą uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku, natomiast prawo do dysponowania składnikami mienia w postaci obiektów usługowych wytworzonych w następstwie Przedsięwzięcia będzie przysługiwało Gminie Miejskiej Giżycko, która będzie wydierżawiała te obiekty podmiotom trzecim i czerpała z tego korzyści oraz organizowała działalność rekreacyjną na Plaży Miejskiej w Giżycku w zakresie ustalonym w umowie PPP. Po wykonaniu zagospodarowania Gmina Miejska Giżycko będzie uiszczala przez okres minimum 15 i maksimum 25 lat (do ustalenia w toku dialogu) na rzecz partnera prywatnego okresową opłatę za dostępność, połączoną z uzgodnionym standardem utrzymywania składników majątkowych wytworzonych w następstwie Przedsięwzięcia. Standard wytworzenia i utrzymywania elementów zagospodarowania będzie połączony z odpowiedzialnością Partnera Prywatnego w postaci systemu kar umownych skorelowanych z opłatą za dostępność (możliwość potrąceń).

Po zakończeniu umowy wszelkie składniki mienia staną się własnością Gminy Miejskiej Giżycko.

Gmina Miejska Giżycko dopuszcza zagospodarowanie terenu Plaży Miejskiej w Giżycku w oparciu o alternatywną propozycję koncepcji zagospodarowania zgłoszoną przez Partnerów Prywatnych mającą na celu optymalizację realizacji Przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem uwzględnienia w tej koncepcji podstawowych założeń w zakresie: rozkładu ciągów komunikacyjnych, osi widokowych, optymalizacji rozmieszczenia obiektów usługowych oraz podstawowych funkcji terenu wynikających z koncepcji zagospodarowania posiadanej przez Gminę Miejską Giżycko oraz

poprzedzającego opisu. Gmina Miejska Giżycko dopuszcza również modyfikację zasad wynagradzania Partnera Prywatnego w postaci możliwości częściowego (oprócz opłaty za dostępność) wynagradzania związanego z czerpaniem pożytków z części wybudowanych obiektów przez określony czas.

Gmina Miejska Giżycko przewiduje, że wstępny, orientacyjny koszt realizacji Przedsięwzięcia w zakresie inwestycyjnym (projektowo – budowlany) zawrze się w kwocie od 32 000 000 zł do 35 000 000 zł.

Uwzględniając ww. założenia zwracam się do Państwa z prośbą o wypełnienie ankiety, której celem jest poznanie Państwa opinii co do optymalnego zakresu funkcjonalnego Przedsięwzięcia oraz akceptowanego modelu jego realizacji i zarządzania. Państwa sugestie i uwagi będą miały istotne znaczenie dla właściwej realizacji Przedsięwzięcia i przyczynią się do wypracowania najkorzystniejszych rozwiązań, uwzględniających korzyści zarówno strony prywatnej, jak i osiągnięcie celu publicznego.

Uzyskane od Państwa informacje zostaną zagregowane, aby zminimalizować możliwość identyfikacji podmiotów, które udzieliły na nie odpowiedzi, przy czym formularz ankietowy nie wymaga podpisu.

Ogłoszenie postępowania związane z wyborem Partnera Prywatnego planowane jest na I/II kwartał 2021 r., prosimy zatem o lekturę Memorandum oraz o odesłanie wypełnionej ankiety na wskazane na ostatniej stronie Memorandum adresy kontaktowe w terminie do dnia 15 września 2020 r.

Liczę na Państwa zainteresowanie planowanym Przedsięwzięciem oraz udział w niniejszym badaniu ankietowym.

Serdecznie zapraszam do współpracy



Wojciech Karol Iwaszkiewicz
Burmistrz Miasta Giżycka

1. OPIS PROJEKTU

1.1 Dane ogólne Projektu

1.1.1 Przedmiot Projektu

Przedmiotem Przedsięwzięcia jest zaprojektowanie oraz wykonanie zagospodarowania terenu Plaży Miejskiej w Giżycku (nad brzegiem jeziora Niegocin) Etap I stanowiącej własność Gminy Miejskiej Giżycko obejmującej nieruchomość składającą się z części działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr: 309/1, 311, 535/1, 535/2, 536, 312/16, 312/4, 312/19 położone w obrębie I Miasta Giżycka. Łączna pow. terenu stanowiącego zakres opracowania i jednocześnie teren Przedsięwzięcia wynosi ok. 3 ha.

W ramach realizacji danego przedsięwzięcia zakłada się:

- zagospodarowanie terenów zielonych w formie nasadzeń niskich (trawy, krzewy) oraz średniowysokich (drzewa ozdobne) i organizacji zbiornika wodnego (gromadzącego nadmiar wód opadowych - 0,27 ha),
- wykonanie utwardzonych placów (w tym o parametrach umożliwiających sytuowanie scen estradowych) ciągów spacerowych i pieszo-jezdnych oraz dróg dojazdowych i miejsc postojowych,
- budowę obiektów o funkcji rekreacyjnej (ścieżki rowerowe wyłącznie dla ruchu rowerowego i rolkowego, wydzielony pas rekreacyjny, oczko wodne/fontanna, sanitariat wraz z wc, boiska do piłki siatkowej i koszykówki, plac zabaw),
- budowę obiektów o funkcji usługowej (gastronomiczno- handlowej- usług pozostałych),
- wykonanie oświetlenia terenu
- budowę przyłączy oraz rozbudowę wewnętrznych sieci instalacji wodno-kanalizacyjnej, energetycznej oraz gazowej (spełniającej zapotrzebowanie przyszłych obiektów kubaturowych).
- budowę obiektów małej architektury (oryginalne ławki, pojemniki na odpady)

Celem realizacji Przedsięwzięcia jest aktywizacja oraz polepszenie jakości przestrzeni miejskiej, która jest terenem wyjątkowo cennym krajobrazowo, zlokalizowanym bezpośrednio przy samym jeziorze, częściowo graniczącym z Kanałem Łuczańskim otwierającym się na szeroką panoramę jeziora Niegocin. Giżycko przez wielu określane mianem Żeglarskiej Stolicy Polski, każdego roku przyciąga swymi naturalnymi warunkami przyrodniczymi i ciekawymi wydarzeniami tysiące turystów z Polski i z zagranicy, zaś przedmiotowy teren zlokalizowany w samym jego centrum i aktualnie nie jest w pełni wykorzystany.

Zasadniczo zakłada się, że Partner Prywatny może zrealizować Przedsięwzięcie (efekt rzeczowy) na podstawie Koncepcji zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej posiadanej przez Gminę Miejską Giżycko obejmującej kompletne założenie przestrzenne – plan w skali 1:750 (szkic graficzny pkt 1.1.2.1.) w zakresie określonym jako Etap I – pkt 1.1.2. Szczegółowe elementy zagospodarowania elementów tego terenu, zasady kształtowania zabudowy, zeskalowane, szczegółowe zasady kształtowania elewacji budynków, schemat budowlany struktury elewacyjnej oraz wizualizacje zostały przedstawione poniżej (dodatkowo ww. schematy i zasady zostały przedstawione

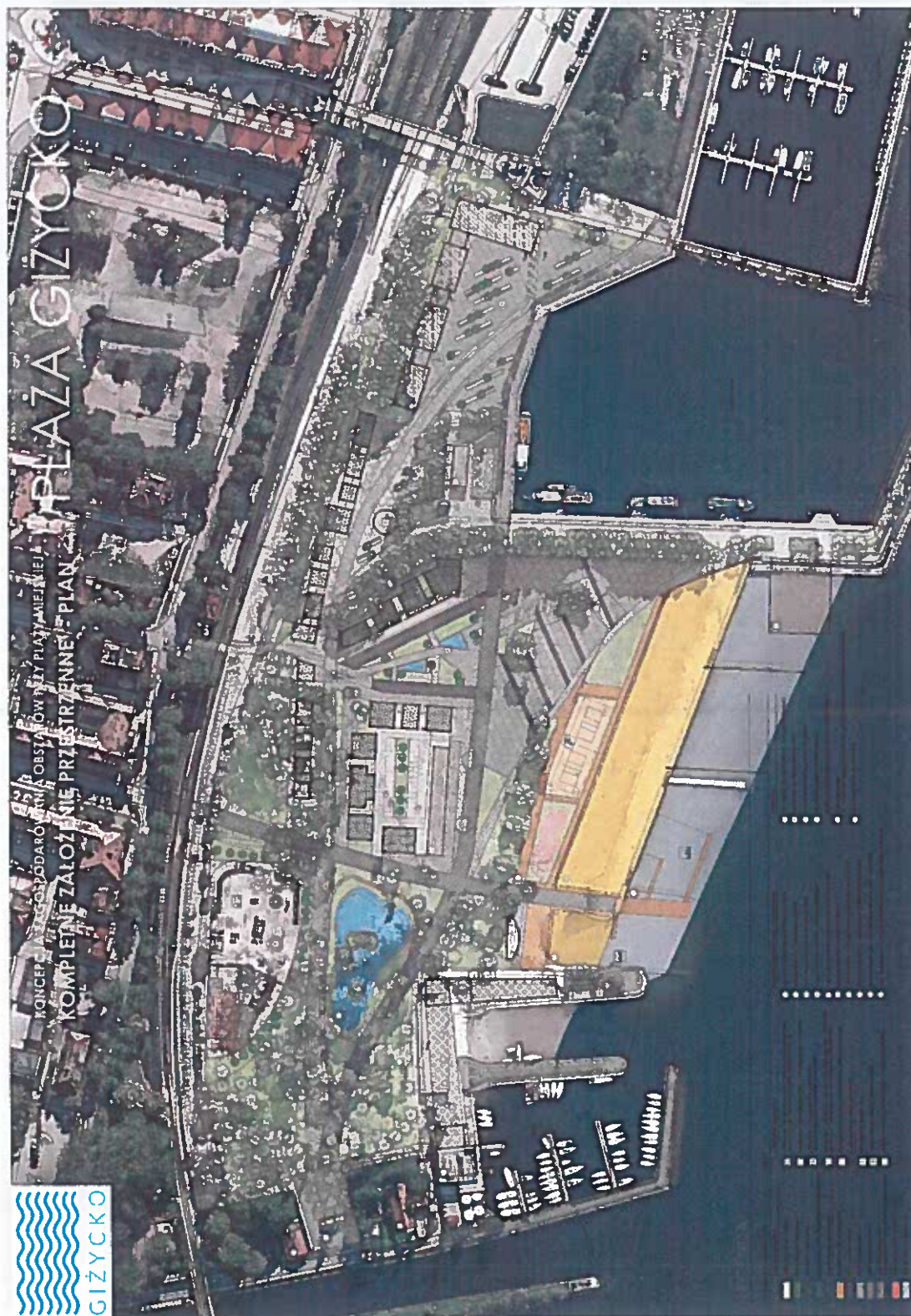
w odrębnym załączniku nr 1) . W przypadku przyjęcia tej koncepcji jako koncepcji realizacyjnej ustalenie szczegółowych parametrów obiektów, urządzeń czy pozostałych elementów zagospodarowania w zakresie nieopisanym nastąpi w toku dialogu konkurencyjnego.

Z uwagi na upływ czasu od momentu opracowania Koncepcji architektoniczno–urbanistycznej, należy przewidzieć, że Partner Prywatny będzie miał obowiązek przeprowadzenia samodzielnej analizy i weryfikacji tego opracowania, uwzględniającej w szczególności jej aktualność w odniesieniu do obowiązujących unormowań prawnych oraz obowiązek jej modyfikacji w zakresie niezbędnym do zapewnienia jej zgodności z aktualnie obowiązującymi wymogami w tym zakresie. Z uwagi na charakter partnerstwa publiczno–prywatnego oraz w celu umożliwienia optymalizacji realizacji Przedsięwzięcia zakłada się wstępnie swobodę wyboru Partnera Prywatnego, który oprócz realizacji Przedsięwzięcia na podstawie posiadanej Koncepcji zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej przez Gminę Miejską Giżycko może (alternatywnie) samodzielnie, w tożsamym zakresie obszaru nieruchomości zaprojektować przedmiot Przedsięwzięcia, z tym jednakże zastrzeżeniem, by w jego wyniku zostały zrealizowane cele Przedsięwzięcia, w tym zagospodarowane przestrzenie zielone, rekreacyjne, place, ciągi komunikacyjne utwardzone oraz obiekty kubaturowe o funkcji usługowej. Zachowane winny zostać również osie komunikacyjne i widokowe.

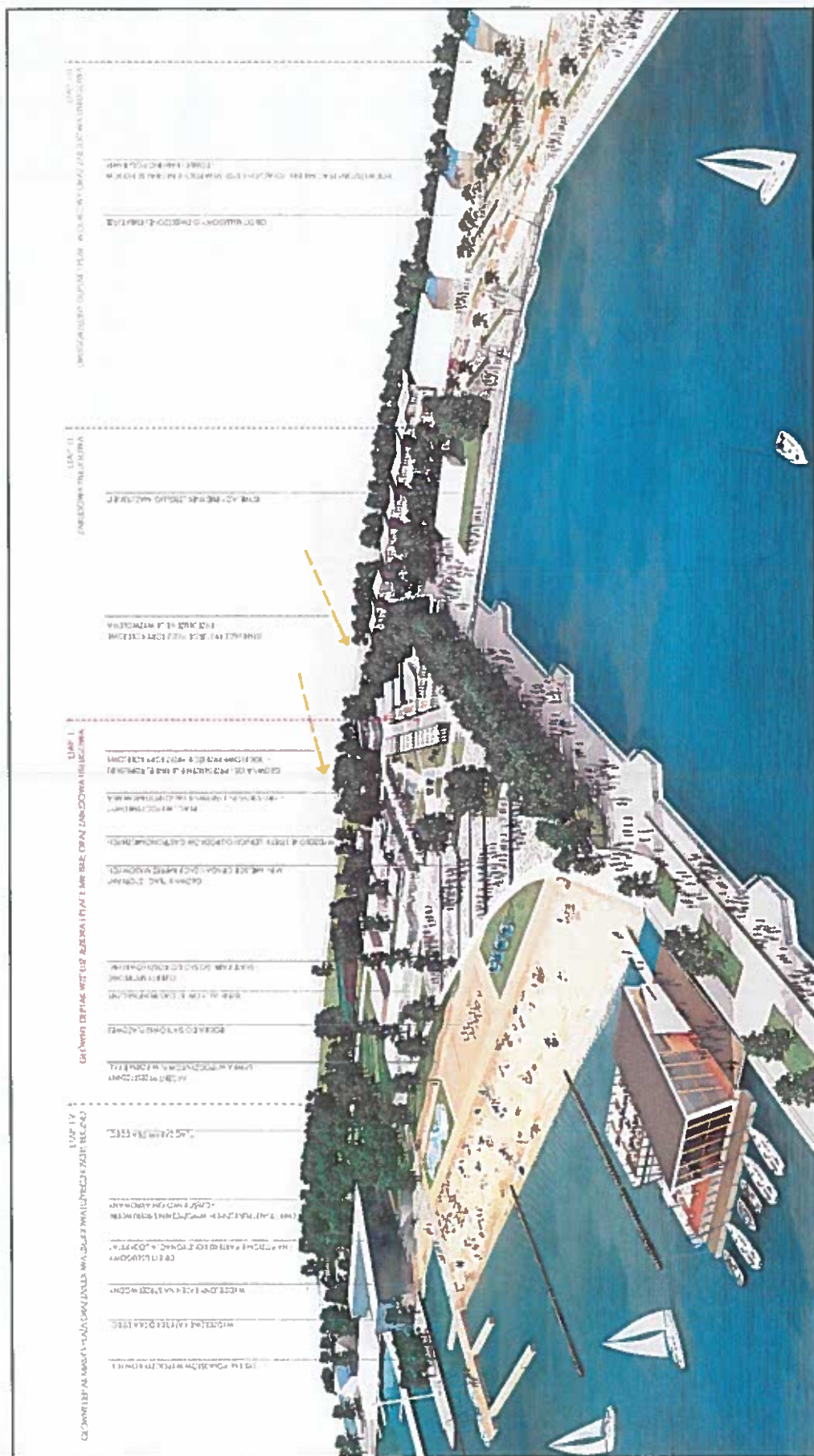
Koncepcja Zagospodarowania Plaży Miejskiej w Giżycku została poddana ocenie mieszkańców miasta Giżycka na podstawie przeprowadzonych konsultacji społecznych. W ich wyniku ustalono i uwzględniono stanowisko, które zakłada minimalizację powierzchni utwardzonych (ciągów komunikacyjnych) na poczet zwiększania obszaru powierzchni zielonych, w tym użycie tzw. zieleni mobilnej. W przypadku samodzielnego wykonania przez potencjalnego Partnera Prywatnego koncepcji zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia ww. okoliczność winna zostać uwzględniona z jednoczesnym zachowaniem elementów wymienionych w opisie Przedmiotu Projektu. Podobnie w przypadku podjęcia przez potencjalnego Partnera Prywatnego decyzji o wykonaniu przedmiotu Przedsięwzięcia w oparciu o posiadaną przez Gminę Miejską Giżycko Koncepcję Zagospodarowania Obszarów przy Plaży Miejskiej aspekt redukcji powierzchni obszarów utwardzonych również winien zostać uwzględniony, zaś ww. koncepcja winna zostać zaktualizowana i dostosowana do wniosków mieszkańców miasta Giżycka ustalonych w wyniku opisanych powyżej konsultacji społecznych.

Posiadana przez Gminę Miejską Giżycko Koncepcja Zagospodarowania obszarów Plaży Miejskiej nie przewiduje nadto wykonania boiska do piłki koszykowej. Element ten od lat funkcjonuje na terenie Plaży Miejskiej w Giżycku, przez co stanowi dla mieszkańców element obligatoryjny do uwzględnienia w nowej koncepcji zagospodarowania. Partner Prywatny winien przewidzieć jego realizację w ramach kształtowania nowej koncepcji zagospodarowania, zaś nawierzchnia boiska do piłki koszykowej winna być wykonana z użyciem materiałów powszechnie używanych do tego typu obiektów zewnętrznych z uwzględnieniem ich przeznaczenia na cele sportowe.

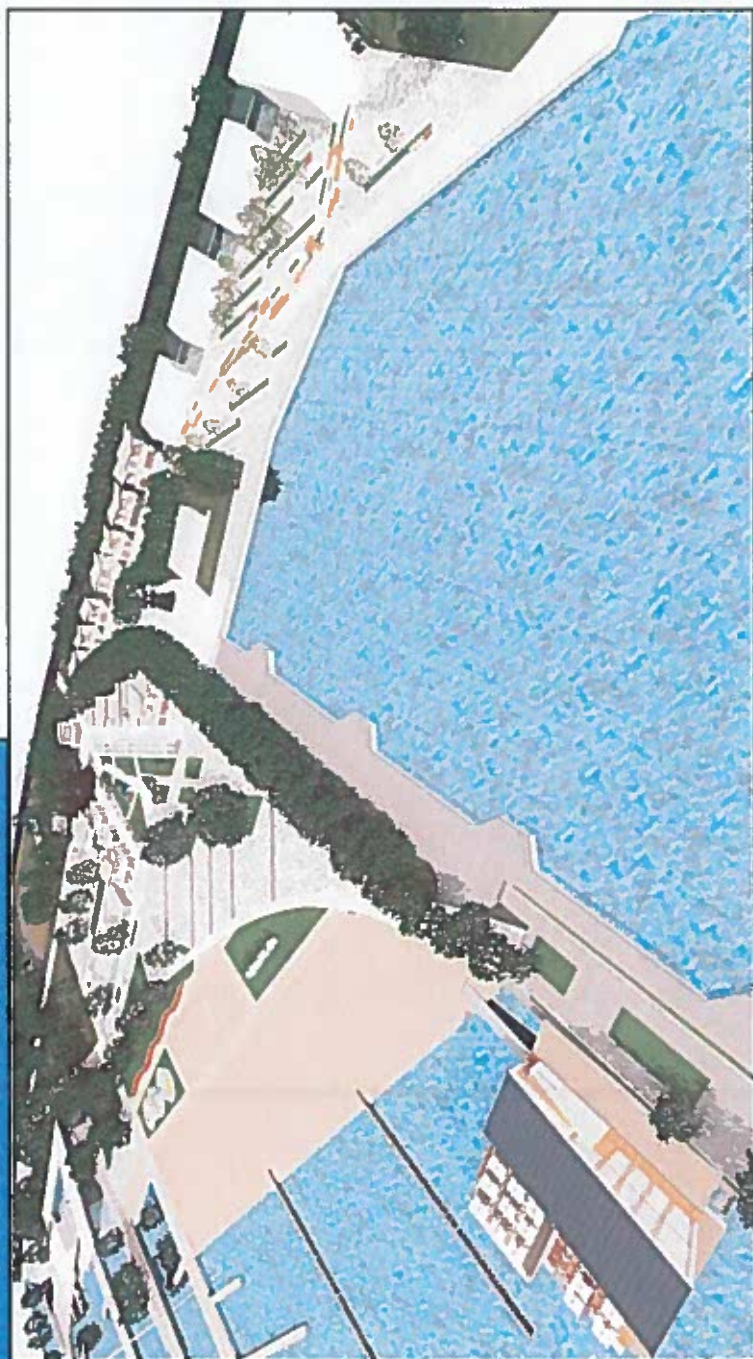
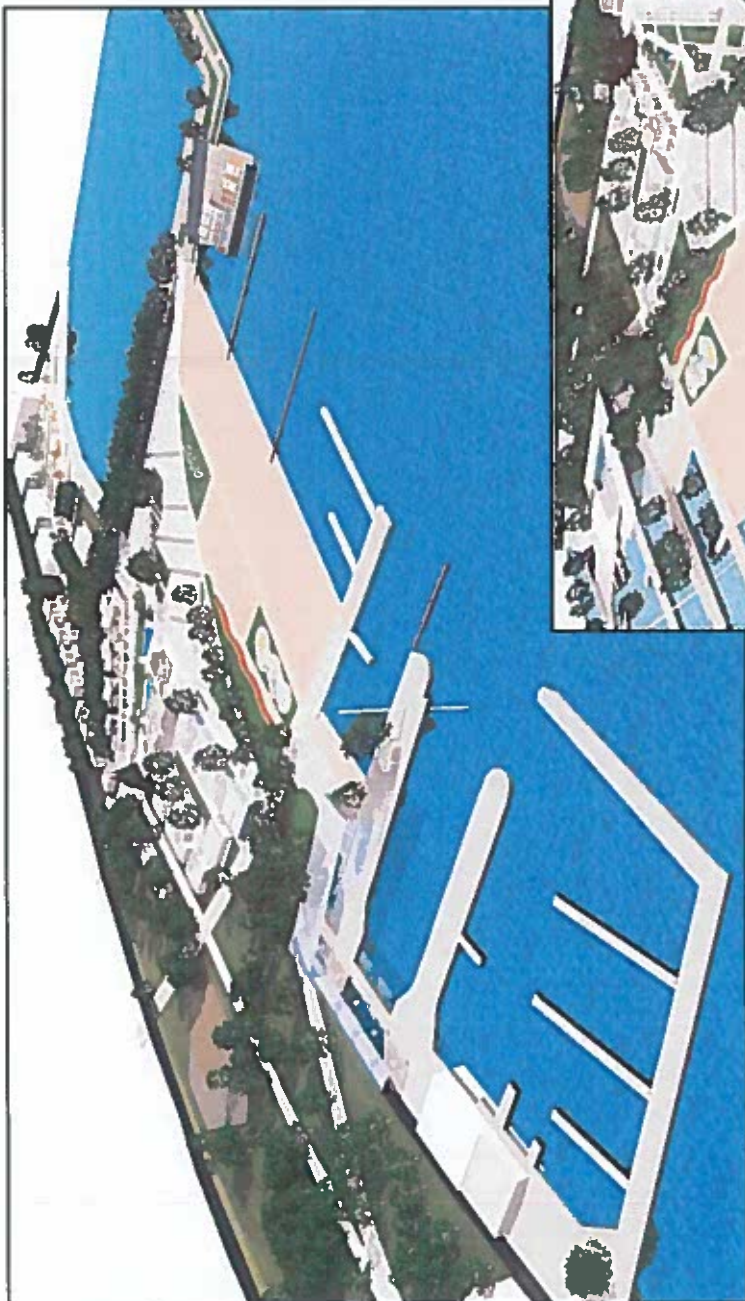
1.1.2.1. Koncepcja zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej „Plaża Giżycko” Kompletnie założenie przestrzenne (plan)

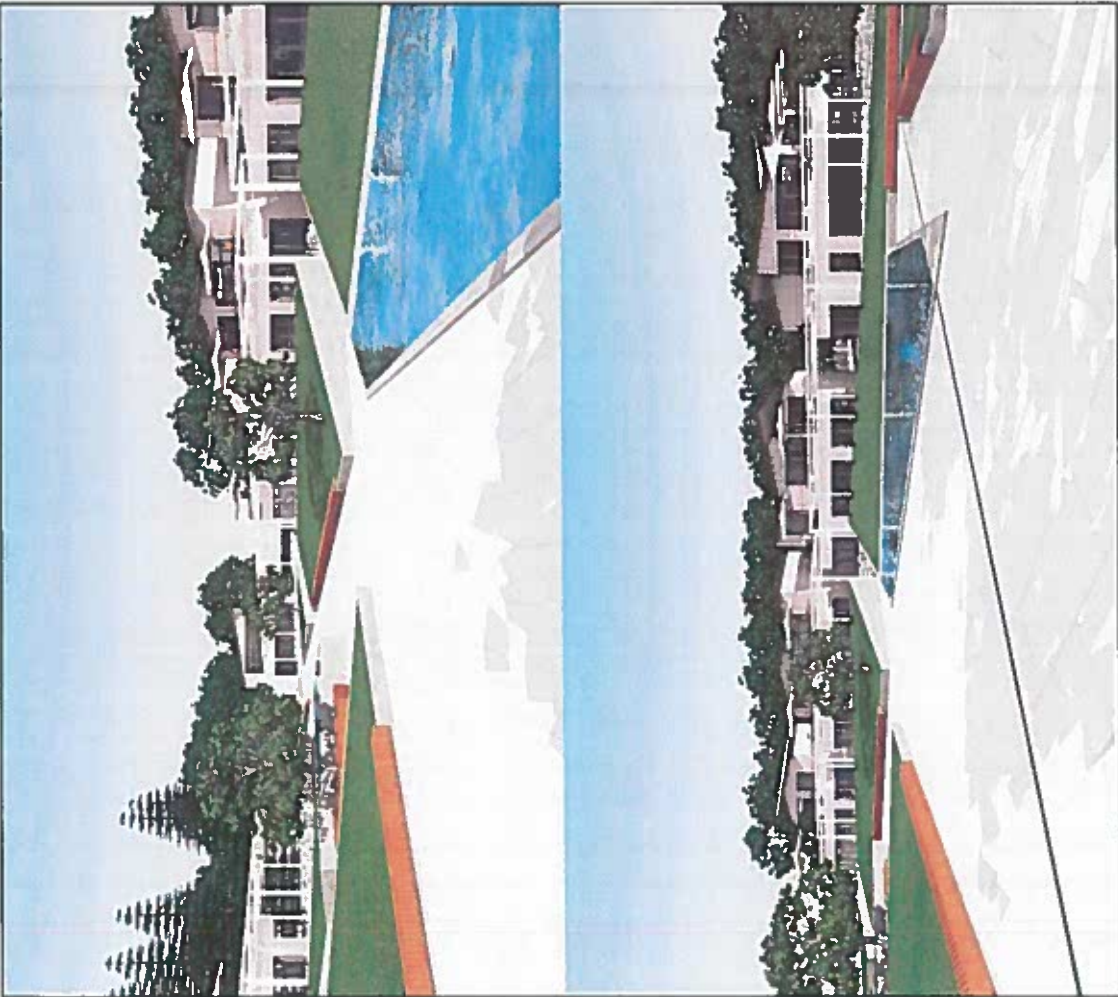


Koncepcja zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej „Plaža Giżycko” – widok z lotu ptaka.



Koncepcja zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej „Plaža Giżycko” – wizualizacje.





Koncepcja zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej „Plaža Giżycko” – wizualizacje (wnętrza urbanistyczne).





1.1.3 Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Planowane przedsięwzięcie służyć będzie przede wszystkim funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej. Funkcją uzupełniającą jest funkcja usługowa, ze szczególnym uwzględnieniem usług gastronomicznych.

Podstawą do wyznaczenia głównych założeń dla danego terenu była szczegółowa analiza kierunków, w jakim rozwija się miasto oraz aktualnych głównych szlaków komunikacyjnych w mieście.

Obszar inwestycyjny ukształtowany został w ścisłym nawiązaniu do terenów z nim sąsiadujących. Zaplanowano wykształcenie kilku stref funkcjonalnych w obszarze: wypoczynku, rekreacji, handlu, gastronomii. Główny obszar zabudowy handlowo-usługowej ukształtowany został w zachodniej części założenia.

Istotnym założeniem planistycznym jest płynne przeprowadzenie deptaka, promenady powiązanej z trasą spacerową wzdłuż brzegu jeziora Niegocin. Zdecydowano się na przeprowadzenie trasy w taki sposób, aby w każdym możliwym miejscu osoba idąca deptakiem miała jak największy kontakt z jeziorem oraz różnego rodzaju aktywnościami czy atrakcjami przestrzennymi. Przy trasie spacerowej zlokalizowano obiekty kubaturowe usytuowane tak, aby podkreślać niewątpliwy walor miejsca, jakim jest krajobraz jeziora Niegocin. Promenada zaczyna się akcentem w postaci powiększonego „Placu Balona” i kontynuuje już poza obszarem opracowania wzdłuż linii brzegowej jeziora.

W odniesieniu do ww. analiz uznano, iż aktualnie najważniejszą oraz faktycznie funkcjonującą osią miasta jest Aleja 1 Maja oraz znajdująca się na jej przedłużeniu ulica Unii Europejskiej. Przeszkodą występującą w powiązaniu tej osi z terenem opracowania są tory kolejowe, znajdujące się na metrowym nasypie, kończące ul. Unii Europejskiej. Niemniej jednak Rada Ministrów przyjęła ujęła zadanie polegające na modernizacji linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją – dostosowanie do prędkości 160 km/h w Programie Kolejowym do roku 2023. W ramach ww. zadania planuje się m.in. wykonanie wspomnianego przejścia podziemnego na przedłużeniu ulicy Unii Europejskiej. Należy dodać, że w ramach zadania zostaną wykonane na długości około 100 km prace pozwalające znacznie skrócić czas przejazdu, poprawić przepustowość linii oraz przywrócić odpowiedni stan obiektów inżynierskich. Realizacja przedsięwzięcia z pewnością przyczyni się do zwiększenia liczby osób odwiedzających miasto Giżycko a tym samym do podniesienia atrakcyjności terenów w bezpośrednim sąsiedztwie tj. Plaży Miejskiej

Stworzone w założeniu przestrzenie publiczne plaży mają charakter otwarty. Dominującym elementem w całości jest plac powiązany z obszarem plaży piaszczystej. Jest to teren utwardzony, o przenikających się nawierzchniach oraz punktowych zielonych połaciach będących jednocześnie elementami małej architektury. Dalszy obszar plaży opada już delikatnie w kierunku linii brzegowej, tworząc łagodne wejście do wody. Dla uzyskania delikatnego podziału pomiędzy obszarem placu a plażą, na skraju tych dwóch przestrzeni zlokalizowano pas z nawierzchni drewnianej.

Wszystkie przestrzenie w projekcie spaja jednakowy charakter elementów małej architektury. Planuje się zastosowanie materiałów trwałych takich jak beton i blacha. Uzupełnionych o elementy drewniane, które odwołują się do sposobu wykończenia obiektów kubaturowych. Obszary rekreacyjne i wypoczynkowe udostępnione zostaną do użytku całorocznego.

Podczas kształtowania przestrzeni wykorzystane zostały naturalne obniżenia terenu, aby zapobiec gromadzeniu się wody w obszarach obniżonych. Przy centralnym ciągu pieszym (osi miasto-jezioro) ukształtuje się nieckę wodną – zbiornik wodny o niedużej głębokości, zbierający nadmiar wód gruntowych.

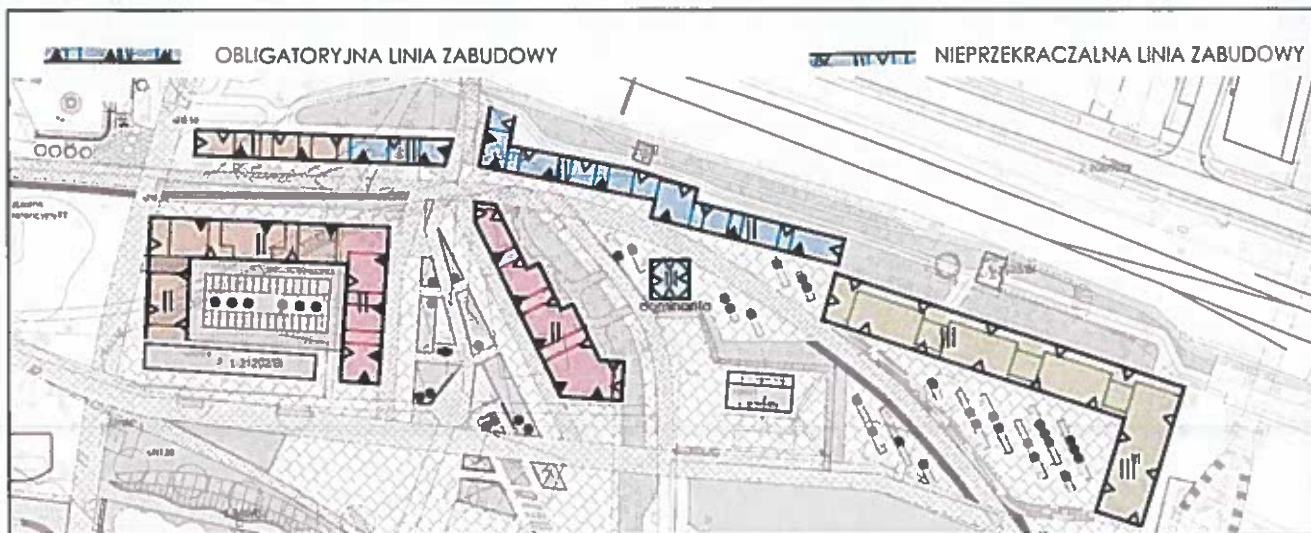
Powstałe na terenie opracowania nowe obiekty kubaturowe ukształtowane zostaną w taki sposób, aby stanowiły akcenty architektoniczne w przestrzeni jednak nie próbowały stanowić

konkurencji dla głównego atutu miejsca – jeziora. Planowane obiekty dostosowane zostaną do przewidzianych działań na etapie realizacji poszczególnych fragmentów założenia. Przewiduje się, iż w zależności od zapotrzebowania obiekty będą funkcjonować całorocznie lub wyłącznie sezonowo.

Ukształtowana zabudowa handlowo–usługowa charakteryzuje się spójną jednak rozróżbioną bryłą. Obiekty usytuowane zostały w ciągu, aby wytworzyć efekt zwartej zabudowy, pod względem architektonicznym i funkcjonalnym. Delikatnie wyróżniające się w tej zabudowie są obiekty zlokalizowane wzdłuż ciągu pieszego zaczynającego się na aktualnie istniejącym przejściu przez tory.

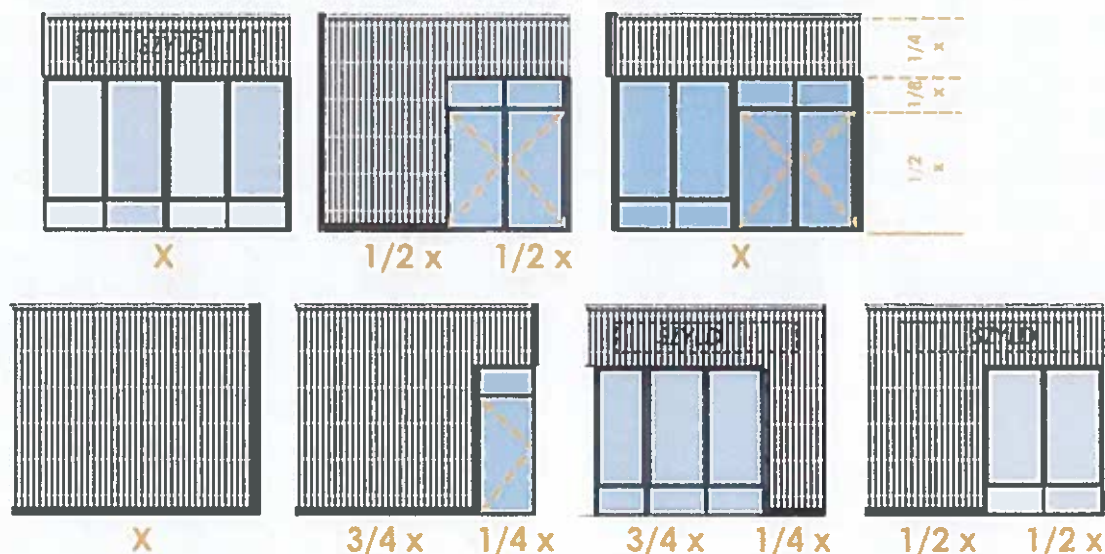
1.1.4 Zasady kształtowania zabudowy

Granice zabudowy:



Modułowe podziały elewacyjne:

- ilość dostępnych modułów: 7
- szerokość modułu: 4 m
- wys. modułu parteru: 3,5 m
- wys. modułu piętra: min. 2,5 m
- dowolne kombinacje modułów
- dopuszczalne modyfikacje modułów: odbicie lustrzane
- minimalna ilość modułów/ 1 lokal: 1 szt.
- okładzina elewacyjna: deska, profil 3x7 cm, w rozstawie 1 cm
- stolarka: obudowa czterostronna (gr. 2 cm) wysunięta poza lico ściany (o 2 cm)
- kolorystyka: deska drewniana – bielona
- stolarka – grafitowa (RAL 7016)
- obróbki blacharskie – tytan-cynk naturalny
- szyldy reklamowe: max. wym. 80x300 cm
- Lokalizacja – wyłącznie w górnym psie elewacji
- kolorystyka – monochromatyczna (czerni, szarość, beż, biel)
- dopuszcza się zastosowanie innego, jednego dominującego koloru



Schemat budowlany struktury elewacyjnej:

- deska elewacyjna 7x3 cm układana w pionie, dystans 1 cm, bielona
- pustaka wentylacyjna 3 cm, łaty 5x3cm, łaty bielone
- membrana paroprzepuszczalna
- wełna mineralna 2x8cm, konstrukcja układana krzyżowo, belki 8x5cm
- konstrukcja obiektu

ARANŻACJE KONDYGNACJI NADZIEMNEJ



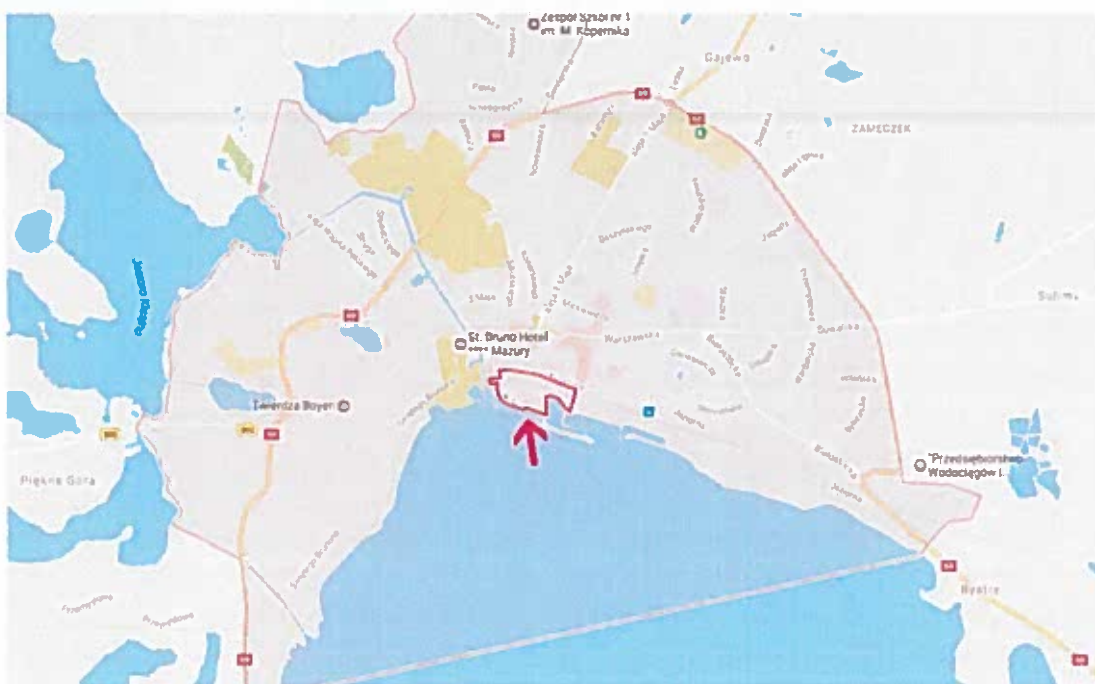
Kształtowanie kondygnacji nadziemnych:

- maksymalna powierzchnia kondygnacji I: 75 % powierzchni zabudowy
- minimalna powierzchnia tarasu na dachu: 15% powierzchni zabudowy
- kat nachylenia połaci dachu: 10%
- kierunek nachylenia połaci: zmienny co 2-gi moduł
- maksymalna długość 1 połaci: 8 m
- kalenice w układzie naprzemiennym – zróżnicowanie wysokości
- wykończenie dachu: połąć – blacha „na rąbek”, w kolorze jasno szarym obróbki blacharskie – tytan-cynk naturalny
- system rynnowy: rury spustowe „ukryte” (w części elewacyjnej) rynny (lub inne widoczne elementy) tytan-cynk naturalny



1.1.5 Lokalizacja Projektu i przeznaczenie terenu Przedsięwzięcia

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na stanowiącej własność Gminy Miejskiej Giżycko nieruchomości składającej się z części powierzchni działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr: 309/1, 311, 535/1, 535/2, 536, 312/16, 312/4, 312/19 położonych w obrębie 1 Miasta Giżycka, powiat giżycki, województwo warmińsko-mazurskie. Teren składający się z części powierzchni ww. działek stanowi łączną pow. ok. 3 ha. Obszar posiada bezpośredni dostęp do drogi miejskiej - ul. Nadbrzeżna.



Teren inwestycyjny nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże obecnie trwa procedura planistyczna sporządzenia planu dla przedmiotowego obszaru.

Obszar scharakteryzowany został w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr VI/18/2019 z dnia 27 lutego 2019 r., w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Giżycko.) jako obszar UT1 – obszary usług turystyki oraz ZP – obszary publicznej zieleni urządzonej.

Poniżej link do aktualnie obowiązującego studium uchwalonego w dniu 27 lutego 2019 r.:

https://bip.gizycko.pl/wiadomosci/1212/wiadomosc/465452/zmiana_studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrz

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wynikającej z wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego stanowiącego część miasta Giżycka pod nr A-1480 z dn. 03.08.1983 r. oraz w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

Obszar dotychczas stanowiący tereny rekreacyjne oraz usługowe, zapewniający przestrzeń do działań głównie w sezonie letnim. Teren służy mieszkańcom oraz turystom zarówno do celów rekreacyjnych i wypoczynkowych, jak i handlowo-gastronomicznych. Zdecydowana część obszaru stanowi tereny nieutwardzone, w szczególności obszar wzdłuż linii brzegowej jeziora oraz teren parkowy przy północnej granicy obszaru. Na obszarze występują utwardzone trakty piesze.

Na przedmiotowym obszarze znajdują się obiekty kubaturowe, częściowo przeznaczone do rozbiórki. Ww. działki są częściowo uzbrojone w sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej.

Na obszarze występują liczne zadrzewienia, w tym park z cennym starodrzewem. Duża część obszarów stanowi teren trawiasty. Wzdłuż linii brzegowej występuje pas piaszczysty. Starodrzew w parku sklasyfikowany został, jako zadrzewienia gatunku:

- klon zwyczajny,
- olsza czarna,
- wierzba pospolita.

Bilans terenu w stanie aktualnym (dot. terenu zamkniętego w kwartale pomiędzy Placem Andrzeja „Balona” Tarasiewicza, ulicą Kolejową, kładką prowadzącą od Pasażu Portowego a brzegiem Jeziora Niegocin):

- powierzchnia zabudowy: 0,08 ha
- nawierzchnie utwardzone: 1,64 ha
- powierzchnia biologicznie czynna: 6,20 ha

Bilans terenu po realizacji Koncepcji Zagospodarowania terenów Plaży Miejskiej – Etap I¹:

L.p.	Rodzaj zagospodarowania	orientacyjna pow. w m ²
1	Powierzchnia terenu Przedsięwzięcia	30 000,00
2	Powierzchnia zabudowy budynków usługowych	3200,25
3	Powierzchnia utwardzeń (ciągi pieszo-jezdne)	5310,13
4	Powierzchnia terenów zielonych	10752,70
5	Powierzchnia - inne (np. urządzenia małej architektury/boiska)	747,00
6	SUMA (poz. 2-5)	20010,08

¹ Opracowanie własne na podstawie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia dot. Zagospodarowania Plaży Miejskiej w Giżycku; z uwagi na znaczny upływ czasu od daty opracowania ww. dokumentacji wartości przedstawione w tabeli mają charakter szacunkowy. Precyzyjne ustalenie zakresu rozbieżności pomiędzy powierzchnią Terenu Przedsięwzięcia (poz. 1 Tabeli) a powierzchnią wskazaną w poz. 6 ww. Tabeli nastąpi w toku dialogu konkurencyjnego.

Granice/sąsiedztwo terenu Przedsięwzięcia:

Tereny przyległe do obszaru Przedsięwzięcia od strony północnej: obszary zabudowy miejskiej objęte strefą ochrony konserwatorskiej.

Tereny przyległe do obszaru Przedsięwzięcia od strony południowej: obszar jeziora Niegocin należący do Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich jezior Mazurskich.

Tereny przyległe do obszaru Przedsięwzięcia od strony wschodniej: Kanał Łuczański, łączący wody j. Niegocin z j. Kisajno,

Tereny przyległe do obszaru Przedsięwzięcia od strony zachodniej: obszar zabudowy turystycznej oraz port dla jednostek pływających „Eko Marina”.

1.1.6 Powiązania z innymi przedsięwzięciami

Otoczenie inwestycyjne przedsięwzięcia charakteryzuje się bardzo dużą dynamiką i zakresem wzmacniającym atrakcyjność projektu obejmując:

- Przebudowę nabrzeża jeziora Niegocin od Kanału Giżyckiego do moło poprzez „Przebudowę nabrzeża Międzyszkolnej Bazy Sportów Wodnych (MBSW) przy ul. Nadbrzeżnej w Giżycku” w ramach projektu Budowa i przebudowa infrastruktury związanej z rozwojem funkcji gospodarczych na szlakach wodnych Wielkich Jezior Mazurskich wraz z budową śluzy Guzianka II i remontem śluzy Guzianka I / Etap II A - udrożnienie szlaku wodnego na Kanale Giżyckim, przebudowa nabrzeży jezior: Mikołajskiego, Niegocin, Nidzkiego oraz brzegów rzeki Pisy – bezpośrednie sąsiedztwo terenu Plaży Miejskiej w Giżycku, inwestycja Gminy Miejskiej Giżycko aktualnie w trakcie realizacji,
- Koncepcję budowy „restauracji na wodzie” zlokalizowanej na obszarze Plaży Miejskiej w Giżycku w ramach projektu „Wodny Świat” – inwestycja prywatna; rozstrzygnięto postępowanie o wybór wykonawcy
- Modernizację wodnej stacji paliw Orlen S.A. zlokalizowanej w obrębie Plaży Miejskiej (od strony zachodniej) – inwestycja prywatna; umowa dzierżawy w końcowej fazie negocjacji z Gminą Miejską Giżycko, przewidywana modernizacja do końca kwietnia 2021 r.
- Przebudowę Portu Żeglugi Mazurskiej zlokalizowanej w obrębie Plaży Miejskiej w Giżycku (od strony wschodniej) – inwestycja prywatna, umowa dzierżawy przewiduje wykonanie nowego kapitanatu do 31 maja 2023 r.
- Budowę hotelu przy Kanale Giżyckim/Łuczańskim z 401 pokojami, w odległości ok. 1 km traktem spacerowym od Plaży Miejskiej – umowa oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste – termin wykonania do dnia 5 stycznia 2025 r. Link do materiałów informacyjnych <https://mojegizycko.pl/2019/01/10/najwieksza-inwestycja-w-gizycku-nowy-hotel-na-prawie-1000-miejsc/>
- Przebudowę linii kolejowej Elk – Korsze zamykającej obszar Plaży Miejskiej od strony północnej – w fazie projektowania,
- Częściową przebudowę plaży miejskiej zrealizowaną z udziałem środków pomocowych z RPO Warmia Mazury 2014-2020 polegającą na likwidacji falochronów, regulacji brzegu, wykonanie piaszczystej plaży, ostróg palisadowych, przebiegalni, ław wypoczynkowych itp. Zakres tego etapu obrazują poniższe zdjęcia:



1.2 Podstawy prawne Przedsięwzięcia

Przewiduje się realizację Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustawy PPP zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) Partner Prywatny otrzyma od Gminy Miejskiej Giżycko na cele budowlanej prawo do dysponowania nieruchomością, na której ma być zlokalizowane,
- 2) Partner Prywatny może zrealizować efekt rzeczowy Przedsięwzięcia na podstawie Koncepcji zagospodarowania obszarów przy Plaży Miejskiej posiadanej przez Gminę Miejską Giżycko,

jednakże zakłada się swobodę dokonania decyzji przez Partnera Prywatnego, który może (alternatywnie) samodzielnie zaprojektować przedmiot Przedsięwzięcia, z tym jednakże zastrzeżeniem, by w jego wyniku powstał efekt rzeczowy przedsięwzięcia opisany w pkt. 1.1.1. Przedmiot Projektu,

- 3) Partner Prywatny w nieprzekraczalnym terminie 24 miesięcy od daty podpisania umowy o PPP zaprojektuje i wybuduje na nieruchomości, o której mowa w pkt 1.1.5. Lokalizacja Projektu i przeznaczenie terenu Przedsięwzięcia.
- 4) Partner Prywatny przez okres nie krótszy niż 15 lat i nie dłuższy niż 25 lat (do ustalenia w toku dialogu) będzie utrzymywał efekt rzeczowy Przedsięwzięcia w „aspekcie technicznym” i użytkowym w czasie i zakresie ustalonym w ramach dialogu konkurencyjnego.
- 5) Podmiotowi publicznemu przysługiwać będzie prawo do dysponowania składnikami mienia, które będą wydierżawiane przez Podmiot publiczny. Podmiot Publiczny będzie czerpał pożytki z wydierżawianych obiektów oraz będzie organizował działalność na Plaży Miejskiej w zakresie ustalonym w umowie PPP.
- 6) Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie zasadniczo pochodziło od Podmiotu Publicznego i związane będzie z uiszczaniem „opłaty za dostępność”.
- 7) Po zakończeniu umowy składniki mienia staną się własnością Gminy Miejskiej Giżycko.

1.2.1 Tryb wyboru partnera prywatnego

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.) – przewidywany tryb dialog konkurencyjny.

1.3. Struktura finansowa Projektu

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP Partner Prywatny zobowiązany będzie do realizacji Projektu za wynagrodzeniem oraz poniesienia wydatków na jego realizację lub poniesienia ich ze źródeł obcych, a Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu tego celu przez Partnera Prywatnego. Finansowanie Projektu może zatem być realizowane w oparciu o:

- środki własne Partnera Prywatnego,
- środki pozyskane przez Partnera Prywatnego ze źródeł zewnętrznych, takich jak np.: banki, inne instytucje finansowe, przy czym struktura finansowania winna odpowiadać celom projektu i być akceptowalna przez instytucje finansujące i banki,
- fundusze unijne.

Podmiot Publiczny nie przewiduje zasadniczo środków własnych w ramach zaangażowania kapitałowego.

Wstępnie nie przewiduje się także udzielenia przez stronę publiczną gwarancji, poręczeń lub jakiegokolwiek zabezpieczenia kredytu w związku z Projektem, (Przedsięwzięciem) który miałby wpływ na wskaźniki zadłużenia strony publicznej.

1.4. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego

Realizacja Projektu planowana w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego składać się będzie z następujących etapów:

- etapu inwestycyjnego, po zapewnieniu przez partnera prywatnego źródeł finansowania Przedsięwzięcia (Projektu) we własnym zakresie,
- etapu utrzymania i zarządzania.

Oczekuje się, że większość zadań związanych z Przedsięwzięciem i zarazem przynależnych do niego ryzyk będzie spoczywać w fazie realizacji i eksploatacji na Partnerze Prywatnym. Partner Prywatny w szczególności odpowiedzialny będzie za:

- zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego oraz etapu utrzymania i zarządzania, w zakresie przypisanym partnerowi prywatnemu umową PPP,
- uzyskanie wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych,
- przeprowadzenie robót zgodnie z ustalonym zakresem i harmonogramem,
- utrzymanie sprawności technicznej wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą oraz zainstalowanymi urządzeniami (naprawy, konserwacje, remonty),
- ponoszenie kosztów ubezpieczeń obiektu i terenu oddanych do dyspozycji Partnerowi Prywatnemu,
- zarządzanie w okresie min. 15 lat i max. 25 lat liczonym od daty wytworzenia efektu rzeczowego.

Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Projektu będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Ostateczny zakres obowiązków Partnera Prywatnego ustalony będzie treścią umowy o PPP.

1.5. Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięcia

Udostępnienie nieruchomości na obszarze której będzie realizowane Przedsięwzięcie, udostępnienie Koncepcji zagospodarowania, współpraca w uzyskiwaniu uzgodnień i pozwoleń niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia.

1.6. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego

Gmina Miejska Giżycko będzie wydierżawiała obiekty usługowe i czerpała z nich pożytki oraz organizowała działalność na Plaży Miejskiej w zakresie ustalonym w umowie PPP. Gmina Miejska Giżycka będzie uiszczała na rzecz partnera prywatnego opłatę za dostępność obiektów stanowiących efekt rzeczowy Przedsięwzięcia.

1.7. Zakładany harmonogram realizacji Projektu

	Czas	Czynności Miasta	Czynności Partnera Prywatnego
1	Brak terminu ustawowego - termin dowolnie wybrany przez Zamawiającego	1) Przesłanie do publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (dalej: DzUUE) – (w przypadku PPP o wartości powyżej progów UE). 2) Po publikacji ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE Zamawiający zamieszcza ogłoszenie na własnej stronie internetowej i w siedzibie Zamawiającego. 3) Wymagany prawem zakres ogłoszenia określony został w art. 60c, art. 40 oraz 48 ust. 2 u.p.z.p.	- zapoznanie się z ogłoszeniem, - podjęcie decyzji o udziale w postępowaniu, - przygotowanie wniosku (Partner Prywatny występujący samodzielnie bądź w ramach konsorcjum)
1.1.	Po opublikowaniu ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE (podstawa prawna: art. 5 ust. 1 ustawy o partnerstwie prywatnym)	Publikacja informacji o planowym partnerstwie publiczno – prywatnym w Biuletynie Informacji Publicznej	brak
2	Termin ustawowy - 30 dni (termin minimalny) od dnia przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa prawna: art. 49 ust. 2 upzp)	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	- złożenie wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu; - oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia; - obowiązek przedłożenia dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, wymaganych przez Zamawiającego
3	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego.	1. Ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, - ewentualne wezwania Wykonawców do uzupełnienia dokumentów lub złożenia wyjaśnień 2. Zaproszenie do dialogu konkurencyjnego Wykonawców spełniających warunki udziału w postępowaniu w liczbie określonej w ogłoszeniu o zamówieniu – nie mniejszej niż 3	- ewentualne uzupełnienie dokumentów lub składanie wyjaśnień brak

4	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Negocjacje z Partnerami Prywatnymi Dialog może dotyczyć wszystkich aspektów zamówienia. Podczas tego etapu zostaną ustalone wszystkie podstawowe kwestie realizacji Projektu PPP. Negocjacje prowadzone są do momentu określenia rozwiązań odpowiadających potrzebom Podmiotu Publicznego. Dialog ma charakter poufny.	- udział w dialogu, - wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacja, a także dokumenty związane z dialogiem – Wykonawcy otrzymują na równych zasadach; - składanie wniosków, uwag i sugestii co do przedmiotu zamówienia i warunków jej udzielenia.
5	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Termin zamknięcia dialogu konkurencyjnego - rozesłanie informacji do Partnerów Prywatnych o zakończeniu dialogu konkurencyjnego	brak
6	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Przygotowanie ostatecznej treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).	brak
7	Brak regulacji - termin wskazany przez zamawiającego	Rozesłanie zaproszeń do składania ofert. Wraz z zaproszeniem Zamawiający przekazuje Partnerom Prywatnym SIWZ.	- podjęcie decyzji o złożeniu oferty, - przygotowanie oferty
8	Termin ustawowy – co najmniej 10 dni od przekazania zaproszenia do składania ofert (podstawa prawna: art. 60e ust. 4 upzp)	Składanie ofert	- podjęcie decyzji o złożeniu oferty, - przygotowanie oferty, - złożenie oferty - obowiązek wpłacenia wadium - związanie ofertą przez okres wyznaczony przez zamawiającego (60 dni). (podstawa prawna: art. 85 upzp).
9	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Otwarcie ofert, ocena ofert, wybór najkorzystniejszej oferty, tj. oferty przedstawiającej najkorzystniejszy bilans wynagrodzenia i innych kryteriów odnoszących się do przedsięwzięcia, określonych w SIWZ. Zawiadomienie Wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty.	- ewentualne wniesienie odwołanie od rozstrzygnięcia do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej
10	Termin ustawowy - nie krótszy niż 10 od dnia przesłania zawiadomienia	Zawarcie umowy o PPP.	- jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia

	o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni – jeżeli zostało przesłane w inny sposób (podstawa prawna: art. 94 ust. 1 pkt. 1)).		publicznego lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania, o których mowa w art. 93 ust. 1 u.p.z.p.
11	Termin ustawy – Zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego – przekazuje ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa prawna: art. 95 ust. 2 upzp).	Przekazanie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.	brak
12	Wybór oferenta i podpisanie umowy	IV kwartał 2021	Podpisanie umowy
13	Etap projektowania	IV kwartał 2022	Projektowanie
14	Etap realizacji inwestycji	Do końca IV kwartału 2023	Realizacja inwestycji
15	Etap zarządzania	2023/2024 – przez 15-25 lat	Zarządzanie

2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU

Podmioty zainteresowane wzięciem udziału w testowaniu rynku winny wypełnić i złożyć ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego Memorandum informacyjnego. W przypadku pytań bądź wątpliwości Partner Prywatny może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie treści zawartej w ankiecie.

Wypełnione ankiety w formie elektronicznej należy przysyłać w terminie do dnia 1 października 2020 r. pocztą elektroniczną na adres: urząd@gizycko.pl
Udział w testowaniu rynku nie wiąże się z otrzymaniem wynagrodzenia.

Osoby do kontaktu:

1. Jacek Markowski – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku
adres mailowy: jacek.markowski@gizycko.pl , tel. 87 732-41-54
2. Natalia Żadziłko – Inspektor Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku
adres mailowy: natalia.zadzilko@gizycko.pl , tel. 87 732-41-11
3. Maria Czetyrbok – Kierownik Biura Projektów Urzędu Miejskiego w Giżycku
adres mailowy: maria.czetyrbok@gizycko.pl, tel. 87 732-41-66

Niniejsze Memorandum zostało umieszczone także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Giżycku – www.bip.gizycko.pl w zakładce Partnerstwo Publiczno-Prywatne (PPP).